PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

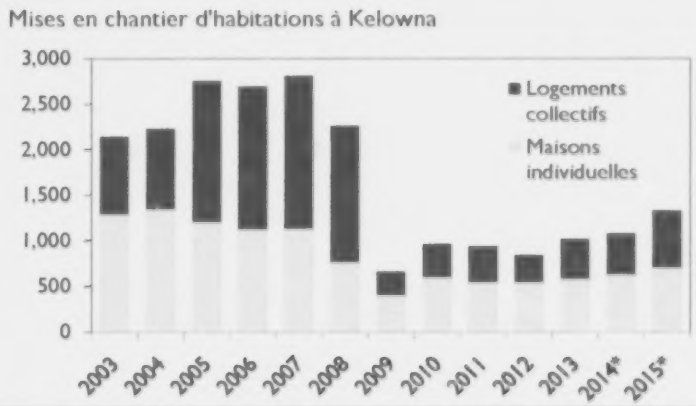
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants[1]

- Une meilleure situation de l'emploi, conjuguée aux bas taux d'intérêt hypothécaires, favorisera un accroissement de la demande sur le marché de l'habitation de Kelowna.
- Selon les prévisions, 1 075 logements seront mis en chantier dans la région de Kelowna cette année et 1 325 en 2015. Cette année et l'an prochain, une hausse sera enregistrée sur le marché du neuf à la fois dans le segment des maisons individuelles et celui des collectifs.
- Les ventes MLS® d'habitations devraient augmenter en 2014 et en 2015.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations vont augmenter en 2014 et 2015



Source : SCHL (* prévisions)

[1] Les prévisions qui figurent dans le présent document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2014
3 Hausse des ventes MLS® en 2014
5 Légère baisse du taux d'inoccupation dans le marché locatif
5 L'économie et la croissance démographique de Kelowna soutiendront la demande de logements
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Résumé des prévisions
9 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- On s'attend à ce que les prix MLS® des habitations montent un peu, en raison de l'accroissement de la demande et de la diminution des inscriptions.
- Le taux d'inoccupation des appartements de Kelowna devrait s'établir à 1,8 % en 2014 et à 1,5 % en 2015.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2014

Selon les prévisions, 1 075 logements seront commencés dans la région de Kelowna en 2014, une hausse par rapport aux 1 013 de l'an passé. Les mises en chantier seront plus nombreuses en 2015; elles se chiffreront à 1 325 (voir la figure 1). Les maisons individuelles, tout comme les logements collectifs, devraient enregistrer une hausse cette année et l'an prochain. La demande devrait s'intensifier plus tard cette année et en 2015, car l'immigration vers la Colombie-Britannique s'intensifiera et l'emploi croîtra davantage dans la province et la région de Kelowna. Les stocks moins élevés de logements achevés et non écoulés, combinés à une hausse des ventes MLS®, contribueront à accroître la demande sur le marché du neuf. Les taux hypothécaires faibles et stables soutiendront aussi la croissance de la demande de logements neufs. Toutefois, celle-ci continuera d'être limitée par la concurrence venant du marché de la revente, bien fourni, au cours du premier semestre de 2014.

Le marché du neuf de Kelowna a connu un bon départ en 2014, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles y ayant grimpé de plus de 50 % par rapport au premier trimestre de 2013. Le nombre d'unités achevées et non écoulées a diminué de façon continue; il est passé de 100 en mars 2013 à 75 au même mois cette année (voir la figure 2). Le stock s'est stabilisé au cours des derniers mois pour se chiffrer entre 70 et 80 unités, l'écoulement suivant le rythme de l'offre nouvelle.

Figure 2

La diminution des stocks aide à accroître l'activité sur le marché du neuf

Source : SCHL
Dernier point de données : mars 2014

Les ventes d'habitations neuves coûtant moins de 500 000 $ ont quelque peu augmenté en 2013, les logements offerts dans cette fourchette de prix se faisant de plus en plus nombreux dans toute la région de Kelowna. L'accroissement des ventes de logements neufs de prix modeste traduit les efforts des constructeurs pour faire concurrence au marché de la revente. Cette tendance s'est maintenue en 2014.

On s'attend à ce que le prix des maisons individuelles neuves commence à monter un peu en 2014, sous l'effet d'une hausse du coût des matériaux et des terrains attribuable à l'inflation. En 2013, le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles neuves ont connu une relative stabilité : ils ont diminué quelque peu, probablement à cause de l'augmentation des ventes d'habitations de prix modéré. Comme peu de nouveaux lotissements ont été créés ces dernières années, l'offre de terrains à bâtir a diminué; elle était de 266 terrains en mars 2014, comparativement à 355 en mars 2013 et à 454 en mars 2012[2]. Il faut s'attendre à une hausse du prix des terrains plus tard l'an prochain, quand les constructeurs offriront de nouveaux lotissements pour répondre à la demande.

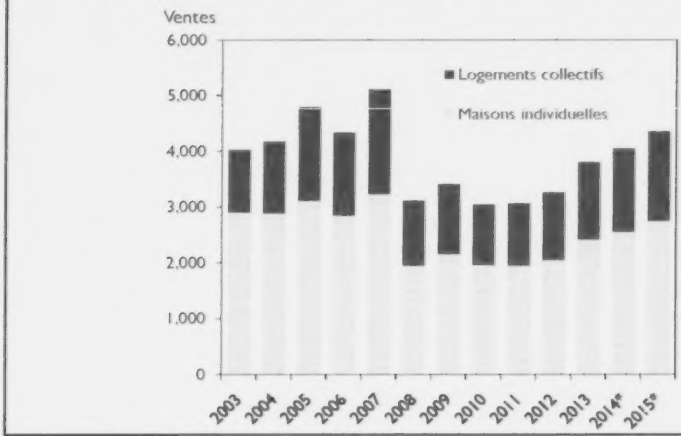
Les mises en chantier de logements collectifs seront plus élevées à Kelowna en 2014 et en 2015. Le nombre de logements collectifs commencés au cours du premier trimestre a augmenté d'une année à l'autre. Au cours des deux dernières années, les constructeurs, à quelques exceptions près, ont donné la priorité aux petits ensembles de logements

[2] Chambre immobilière de l'Okanagan Mainline

mitoyens pour propriétaires-occupants plutôt qu'aux grands immeubles d'appartements en copropriété. Cette tendance s'est poursuivie en 2014. Il est plus facile pour les constructeurs de mettre en marché graduellement les logements de ce type d'ensemble. Les nouveaux collectifs à faible densité ciblent les acheteurs locaux, plutôt que les investisseurs de l'extérieur de la région et les personnes à la recherche d'une habitation de villégiature ou d'une résidence secondaire. À l'instar de ce que l'on peut observer dans le segment des maisons individuelles, c'est dans les fourchettes de prix inférieures que la demande de logements a été la plus forte.

Figure 3

Hausse prévue des ventes MLS® du marché résidentiel



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline (OMREB). Logements collectifs : appartements et toutes les maisons en rangée (en excluant la station de ski Big White). Multiple Listing Service (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
*Prévision de la SCHL.

Malgré la petite hausse observée au quatrième trimestre de 2013, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont connu une reprise moins rapide que celles des jumelés et des maisons en rangée. Une réduction de la demande de logements de villégiature et de résidences secondaires, combinée avec la concurrence du marché de la revente, a ralenti le rythme de la construction de copropriétés en 2013.

Les stocks de copropriétés achevées et non écoulées ont un peu diminué en 2013 et se sont stabilisés pour se chiffrer entre 60 et 75 unités au cours des derniers mois. Le nombre de logements en copropriété est passé de 419, début 2010, à 77, en décembre 2012. La baisse des stocks et le repli du nombre d'ensembles en construction sont certes favorables à l'expansion du segment des copropriétés à Kelowna, mais celui-ci continuera de subir la concurrence des prix que lui livre le marché de la revente, d'où un ralentissement du rythme des mises en chantier au cours du premier semestre de 2014.

Selon les prévisions, plus de copropriétés seront commencées d'ici la fin de l'année et en 2015, en raison de l'amélioration de la demande, de la décroissance de l'offre sur le marché de la revente et de la baisse du nombre d'unités achevées et non écoulées. Comme seulement trois ensembles ont été commencés depuis 2010, le segment des appartements en copropriété de Kelowna pourrait profiter de la demande refoulée, en 2014 et 2015. Le rythme d'écoulement des copropriétés, bien qu'inférieur à ceux observés au milieu des années 2000, a repris de la vigueur grâce à la stabilité des ventes dans certains nouveaux ensembles. La ville de Kelowna a reçu davantage de propositions de projets visant la construction de collectifs en 2013 qu'au cours des années précédentes. Les ensembles de logements en copropriété commencés en 2012 et en 2013 et ceux ayant été proposés récemment sont concentrés dans des quartiers avoisinant le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique et dans le centre-ville.

Dans le segment des logements destinés au marché locatif, les mises en chantier d'habitations, y compris de logements accessoires et d'unités dans des collectifs sans but lucratif, devraient totaliser 120 cette année et 175 en 2015, comparativement à 143 en 2013.

Hausse des ventes MLS®[3] en 2014

On prévoit qu'il se vendra plus de logements existants dans la région de Kelowna en 2014 et 2015. Le nombre de ventes MLS® conclues au cours du premier trimestre de 2014 a progressé de 16 % en glissement annuel, et la plus grande partie de

[3] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

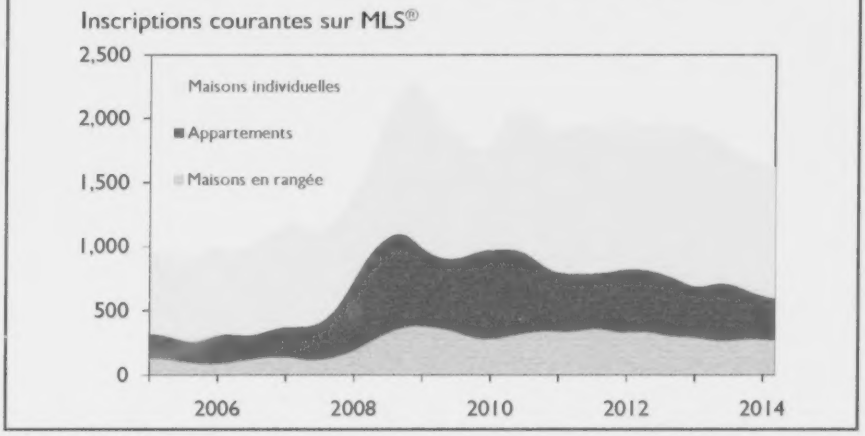
cette hausse a eu lieu en mars. Les ventes de maisons individuelles, de maisons en rangée et d'appartements en copropriété ont toutes augmenté. Le total des ventes MLS® de 2013 a dépassé de 14 % celui de 2012. Les bas taux d'intérêt hypothécaires et la forte concurrence que se livrent les vendeurs au chapitre des prix ont été des facteurs clés de l'accroissement des ventes cette année et l'année dernière.

L'offre sur le marché de la revente (tous types de logements confondus) et les nouvelles inscriptions ont diminué progressivement en 2013 et pendant le premier trimestre de 2014. La réduction de l'offre est en partie attribuable à la légère hausse des ventes observée durant les neuf mois précédents. D'autres facteurs peuvent aussi avoir joué, par exemple la décision prise par des vendeurs éventuels d'attendre que les prix se stabilisent ou commencent à monter pour mettre ou remettre en vente leur propriété. Malgré la diminution, l'offre sur le marché de la revente demeure élevée (voir la figure 3). Les acheteurs continueront donc de bénéficier de la concurrence par les prix que se livrent les vendeurs durant le premier semestre de 2014. Ensemble, la baisse de l'offre et la croissance de la demande commenceront à exercer une pression à la hausse sur les prix vers la fin de l'année et en 2015.

Les prix MLS® des maisons individuelles se sont stabilisés au cours des six derniers mois de 2013 et devraient légèrement augmenter plus tard cette année et en 2015, puisque la demande progressera et l'offre diminuera. Le prix de vente MLS® moyen d'une maison individuelle a augmenté de façon marquée au premier trimestre, d'une année à l'autre. Cette hausse est beaucoup

Figure 4

Baisse des inscriptions courantes sur MLS®



Source : OMREB
Données désaisonnalisées. Dernier point de données : mars 2014.

plus attribuable à un changement de la répartition des ventes entre les différentes fourchettes de prix qu'à une appréciation des prix liée à l'évolution du marché. Soulignons qu'il s'est vendu en février un certain nombre de maisons à des prix allant de 1,1 million à 4,5 millions de dollars, ce qui a eu pour effet de faire monter le prix de vente moyen pour ce mois et pour l'ensemble du trimestre. Si les acheteurs se sont concentrés sur les maisons individuelles à prix modéré en 2013, la demande s'élargira en 2014 pour inclure les propriétés plus chères. Le prix MLS® moyen d'une maison individuelle devrait augmenter de 1,5 % en 2014 et de 2,5 % en 2015.

Rutland, Westbank, Glenrosa et la zone centrale sont les secteurs où les prix seront les plus bas dans la région de Kelowna. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont ceux qui attirent le plus d'acheteurs en quête de maisons individuelles de prix intermédiaire. La zone sud-est de Kelowna, Dilworth Mountain, le secteur de Mission ainsi que certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna sont les endroits où les propriétés seront les plus chères. Si les prix des maisons diffèrent selon les quartiers de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna, c'est généralement parce que le coût des terrains et les frais d'aménagement varient, et en raison d'autres facteurs, comme l'accès aux services ou la vue sur la vallée ou le lac, par exemple.

La demande de copropriétés et de maisons en rangée devrait croître davantage en 2014, puisque les prix des maisons individuelles se stabiliseront et se mettront à monter légèrement. La hausse des ventes de maisons en rangée observée l'année dernière s'est poursuivie en 2014, les ventes du premier trimestre ayant augmenté de 15 % sur un an. Même si elles ont pris plus de temps à se redresser l'an dernier, les ventes d'appartements en copropriété se sont raffermies en 2014.

Comme la croissance économique se poursuit en Alberta et en

Saskatchewan, le marché de villégiature de Kelowna devrait attirer un peu plus d'acheteurs de copropriétés en 2014. Les prix des habitations sont en hausse dans ces deux provinces, un facteur clé qui sous-tend normalement la demande de logements de villégiature et de résidences secondaires à Kelowna. Le renforcement du dollar américain pourrait susciter un nouvel intérêt pour les marchés de villégiature canadiens, dont celui de Kelowna.

Les prix des logements en copropriété devraient se stabiliser en 2014 et se mettre à monter un peu en 2015, à mesure que la demande grandira.

Les tendances récentes en matière de ventes, d'inscriptions et de prix indiquent que le marché de la revente de Kelowna, jusqu'ici favorable aux acheteurs, tend vers l'équilibre. Les prix stables et le nombre élevé d'inscriptions garderont le marché MLS® de Kelowna avantageux pour les acheteurs au cours de la première moitié de 2014. On peut s'attendre à ce que le marché de Kelowna retrouve son l'équilibre plus tard en 2014, à mesure que la demande s'accroîtra, que l'offre de logements diminuera et que les prix commenceront à augmenter.

Légère baisse du taux d'inoccupation dans le marché locatif

On prévoit que le taux d'inoccupation des appartements locatifs sera de 1,8 % en 2014 et de 1,5 % en 2015 dans la région de Kelowna. Il était descendu à 1,8 % en 2013, après s'être élevé à 4,0 % l'année précédente. L'un des principaux facteurs ayant contribué à la diminution des taux d'inoccupation en 2013 est une réduction, par rapport à 2011 et à 2012, des ajouts à l'offre de logements expressément construits pour le marché locatif. La hausse des inscriptions au campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique, conjuguée au fait qu'il n'y a plus de place pour bâtir de nouvelles résidences sur le campus, a aussi stimulé la demande de logements locatifs d'initiative privée. Les résidents temporairement relogés parce que leur immeuble d'appartements a été endommagé par un incendie ont également fait croître la demande, ce qui a contribué au repli des taux d'inoccupation en 2013.

Malgré la croissance de l'emploi, on s'attend à ce que la concurrence livrée par les investisseurs possédant des appartements en copropriété et le marché des habitations pour propriétaires-occupants maintiennent le taux d'inoccupation des appartements locatifs de Kelowna à 1,8 % en 2014. Celui-ci devrait diminuer quelque peu en 2015, grâce à une reprise de l'emploi. Sous l'effet des taux d'intérêt hypothécaires plus élevés, du nombre réduit d'habitations à vendre et des prix à la hausse, le nombre de locataires accédant à la propriété commencera à baisser, ce qui fera diminuer légèrement le taux d'inoccupation en 2015.

Le stock d'appartements locatifs d'initiative privée destinés au marché traditionnel augmentera plus lentement en 2014 et 2015 que pendant les quatre années précédentes. Selon les prévisions, aucun grand immeuble locatif ne sera commencé ou achevé en 2014. Le marché locatif secondaire, qui comprend les copropriétés appartenant à des investisseurs et les appartements accessoires, aidera à répondre à la demande de logements locatifs neufs. Selon les estimations, de 50 à 60 appartements accessoires seront commencés chaque année, en 2014 et en 2015.

Une légère augmentation du loyer moyen est à prévoir, compte tenu d'une faible hausse des coûts d'occupation cette année et en 2015.

L'économie et la croissance démographique de Kelowna soutiendront la demande de logements

On prévoit un accroissement modeste de la population et de l'emploi dans la région de Kelowna en 2014 et 2015, ce qui favorisera une hausse de la demande de logements. Les perspectives d'emploi permettent de prévoir des gains modestes cette année et l'an prochain, une croissance plus vigoureuse étant attendue dans les secteurs de la construction et des services. L'emploi, important moteur de la demande de logements, a légèrement progressé au premier trimestre de 2014 comparativement à l'année précédente, les gains dans l'emploi à plein temps ayant compensé les pertes d'emplois à temps partiel. Les emplois à plein temps sont en hausse; en glissement annuel, ils ont augmenté chaque trimestre depuis juin 2013.

L'aéroport international de Kelowna et la grappe d'entreprises qui l'entoure, ainsi que le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique, demeurent deux pôles d'emploi importants de la région. L'aéroport international de Kelowna est maintenant l'un des plus achalandés au Canada, le volume de passagers y étant en voie d'atteindre un niveau record en 2014. Les travaux d'agrandissement du terminal se poursuivront jusqu'en 2016. La plus grande accessibilité de la vallée de l'Okanagan rendra la région plus

attrayante pour les touristes et les entreprises, et attirera des navetteurs, des gens qui souhaitent vivre à Kelowna mais travailler ailleurs. Le nombre accru de vols d'avion entre Kelowna et Fort McMurray attirera les travailleurs qui souhaitent profiter des occasions d'emploi dans le nord de l'Alberta, mais veulent demeurer à Kelowna de manière permanente – un segment en croissance du marché immobilier de la région. Depuis sa création en 2005, le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique est devenu un important moteur économique. Le plan initial d'aménagement du campus est complètement réalisé, et l'on s'attend à une augmentation plus lente des inscriptions, mais la région de Kelowna devrait continuer de bénéficier des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche et de la notoriété engendrés par cet établissement universitaire.

Parmi les autres grands chantiers prévus, mentionnons l'expansion en cours de l'hôpital général de Kelowna, qui permettra d'élargir l'offre de soins de santé. Pour les personnes qui songent à venir s'installer dans la région, l'accès à des soins de santé est un élément non négligeable. La décision annoncée par l'Interior Health Authority d'entreprendre la construction d'une tour au centre-ville améliorera aussi la situation de l'emploi et pourrait stimuler la demande de logements dans la zone centrale.

La population de la région de Kelowna a ralenti sa croissance par rapport aux dernières années : selon les estimations de BC Stats, elle a augmenté de 0,4 % en 2013, comparativement à un taux de 3,5 à 4,0 % par année au milieu des années 2000. La croissance démographique devrait s'amplifier à mesure que le solde migratoire augmentera et que l'économie de la région et de la province accélérera son expansion.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires sont bas par rapport aux années passées

Source : Banque du Canada
Dernier point de données : mars 2014

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux d'intérêt hypothécaires continuent de soutenir la demande de logements. Ils devraient monter graduellement au cours des six derniers mois de 2015, mais demeurer bas dans une perspective historique.
Emploi	L'emploi devrait croître de 1,2 % en 2014 et de 1,4 % en 2015. La progression de l'emploi alimentera la demande de logements.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté au premier trimestre de 2014 par rapport à la même période en 2013, ce qui tient à un niveau d'emploi à temps plein un peu plus élevé que l'année précédente. La tendance devrait se poursuivre, avec l'accélération de la croissance économique et la hausse du nombre d'emplois à temps plein.
Population[5]	La population de la région de Kelowna grandit moins rapidement; elle devrait croître de 0,6 % en 2014, comparativement à une progression annuelle de 3 à 4 % au milieu des années 2000.
Marché de la revente	Les ventes MLS® devraient augmenter en 2014 et en 2015. On s'attend à une légère hausse des prix plus tard cette année et en 2015, car la demande s'intensifiera et l'offre diminuera. Selon les prévisions, le marché de la revente de Kelowna, favorable aux acheteurs cette année, atteindra l'équilibre en 2014.
Taux d'inoccupation[4]	Le taux d'inoccupation des appartements devrait demeurer stable, à 1,8 %, à Kelowna en 2014, puis diminuer un peu en 2015. Parmi les divers facteurs expliquant cette baisse, mentionnons le nombre réduit d'appartements ajoutés au parc locatif cette année par rapport aux années précédentes et une croissance plus forte de l'emploi.
Logements récemment achevés mais non écoulés	Les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs n'ont cessé de diminuer en 2013. Un moins grand nombre d'habitations achevées récemment, mais non écoulées, favorisera l'expansion du marché du neuf de la région de Kelowna en 2014.

Risques associés aux prévisions

Les prévisions pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les Canadiens continuent de s'endetter, mais à un rythme plus stable. Malgré tout, la dette des ménages demeure relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie du Canada plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt augmentaient de façon marquée ou si la conjoncture devait grandement se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leurs actifs, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement des conditions du crédit et à l'incertitude politique. Cela pourrait nuire à la reprise de l'économie et du système financier mondiaux. Cette situation pourrait à son tour entraîner des effets négatifs sur la demande d'exportations canadiennes, contribuant à affaiblir notre économie et, éventuellement, à réduire la demande de logements.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et contribuer ainsi à faire augmenter le niveau d'activité sur les marchés de l'habitation du Canada.

[4] Le taux d'inoccupation des appartements est celui des appartements construits expressément pour le marché locatif.

Résumé des prévisions RMR de Kelowna Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	539	544	579	625	7,9	700	12,0
Logements collectifs	395	292	434	450	3,7	625	38,9
Jumelés	83	68	100	125	25,0	125	0,0
Maisons en rangée	96	126	103	125	21,4	125	0,0
Appartements	216	98	231	200	-13,4	375	87,5
Tous types de logement confondus	934	836	1 013	1 075	6,1	1 325	23,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	734 110	737 419	754 024	750 000	-0,5	760 000	1,3
Prix médian ($)							
Logements individuels	574 900	589 450	589 900	595 000	0,9	610 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-0,4	-0,8	-1,0	-0,9	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 330	3 516	4 016	4 250	5,8	4 500	5,9
Nouvelles inscriptions MLS®	9 202	8 851	8 278	8 300	0,3	9 000	8,4
Prix MLS® moyen ($)	507 392	504 644	491 316	498 500	1,5	511 000	2,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	4,0	1,8	1,8	0,0	1,5	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	922	927	970	975	-	985	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	736	750	778	760	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	94 400	92 900	90 800	91 900	1,21	93 200	1,41
Croissance de l'emploi (%)	-0,2	-1,6	-2,3	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	7,9	6,8	6,9	7,0	-	7,0	-
Migration nette (C.-B.)	32 244	24 513	40 451	41 500	2,6	41 300	-0,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2009 sur la migration sont une prévision
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations Prix de vente moyen MLS® - logements individuels

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

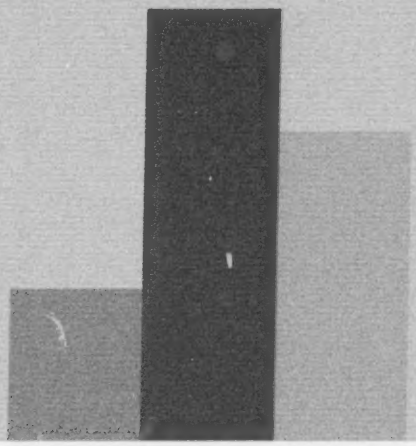
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64361_2014_B01